

Протокол № 17
отчетного годового собрания членов ТСЖ и собственников помещений в
многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Чичерина, дом
21, проводимого в форме очно-заочного голосования

город Челябинск

«25» мая 2021 г.

Место проведения: г. Челябинск, ул. Чичерина, дом 21, крыльцо дома.

Форма проведения общего отчетно-выборного собрания – **очно-заочная**.

Очная часть собрания состоялась «18» мая 2021 года в 19ч. 00мин на крыльце жилого дома № 21 по адресу: г. Челябинск, ул. Чичерина, дом 21, присутствовало собственников помещений, членов ТСЖ «Чичерина, 21» - 20 человек.

Заочная часть собрания состоялась в период с «18» мая 2021г. по «25» мая 2021 года с 20 ч. 00 мин.

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников «25» мая 2021 г. в 20ч. 00мин.

Дата и место подсчета голосов «25» мая 2021 г., г. Челябинск, ул. Чичерина, дом 21.

Инициатор проведения общего отчетного собрания за 2020г. членов ТСЖ и собственников помещений – собственник помещения квартиры № 50 – Председатель Правления ТСЖ «Чичерина, 21» Журавлев Владимир Афанасьевич.

Место (адрес) хранения протокола № 17 от «25» мая 2021 г. и решений членов ТСЖ и собственников помещений в МКД в Правлении ТСЖ «Чичерина, 21» и в ГЖИ Челябинской области.

На дату проведения отчетного собрания членов ТСЖ и собственников помещений установлено, что в доме по адресу г. Челябинск, ул. Чичерина дом 21, собственники в количестве 103 человека владеют 6313,71 кв.м всех жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 100%, из них членов ТСЖ – 65 собственника. Они владеют помещениями с общей площадью - 4176,89 кв.м., что составляет – 66,16% от всех собственников помещений. Не членов ТСЖ – 38 собственников владеют помещениями с общей площадью – 2136,82 кв.м.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: Общее отчетное собрание членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В общем отчетном очно-заочном собрании членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Челябинск, ул. Чичерина дом 21, приняли участие собственники и их представители в количестве: на очном 20 человек, всего на очно-заочном: 86 человек, из них членов ТСЖ – 62 человека (согласно листам регистрации собственников помещений в многоквартирном доме – Приложение № 5 к настоящему протоколу), владеющие 5474,58 кв. м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 86,71% голосов. Из них проголосовало членов ТСЖ, владеющие 4111,56 кв. м. жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 98,36% голосов от всех членов ТСЖ. Кворум имеется. Общее отчетное очно – заочное собрание членов ТСЖ и собственников помещений правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ:

1. Выборы секретаря собрания и утверждение повестки дня.
2. Отчет председателя правления по хозяйственно финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2020год.
3. Отчет ревизионной комиссии за 2020 год.

4. Об утверждении сметы доходов и расходов на 2021 год на содержание дома.
5. Принять размер минимальных взносов на капитальный ремонт общего имущества – 2021 год – 8,60 руб./кв.м. утвержденный ПП Челябинской области 30.11.2020 № 627-П
6. Утверждение тарифа на содержание и ремонт дома на 2021- 2022 год в размере 29,35 руб./кв.м.
7. Об утверждении годового плана работ по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества дома на 2021 год.
8. Об ограждении территории дома на земельном участке кад. № 76:36:061002:4813
9. Капитальный ремонт с заменой приборов учета и контроля расхода тепла на ГВС, и приборов учета тепла – 3-4 квартал 2022 года. Сумма до 300 000 руб.
10. Об оплате ОДН за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение.
11. О капитальном ремонте фасада – сумма до 800 000 руб. (окраска) в 2021 году с устранением дефектов – 2-3 квартал 2021 года.
12. Сдача в аренду места 2400х4800 для размещения киоска для продажи мороженого со стороны ул. Чичерина за 15 000,00 руб. в летние месяцы.
13. О распределении суммы штрафа за нарушение правил пожарной безопасности, вынесенной пожарнадзором. Акт от 24.04.2019 г. № 219/1 и постановление судебного пристава = 75 000 руб.+ 10 000,00 руб. (не оплата в течение 5 дней с момента возбуждения ИП) – в акте проверки отражены все этажи, кроме 17 этажа.
14. Формирование целевого фонда - сбор денежных средств на юридические услуги по работе с должниками и уплате штрафов при проведении проверок МЧС, ГЖИ и т.д. по 2 000,00 руб. с помещения.
15. Подготовка к лету и зиме 2021 года – провести субботники.

1. По первому вопросу: Выбор председателя общего отчетно-выборного очно – заочного собрания собственников помещений.

Слушали: *Председателя Правления ТСЖ «Чичерина, 21» Журавлева В.А.*

Предложено – Согласно правилам проведения собраний – Председателем собрания является действующий Председатель Правления ТСЖ «Чичерина, 21» - Журавлев В.А.

Выборы секретаря собрания.- Предложено выбрать – Бевзенко В.В. кв. 14.

Повестку дня собрания утвердить.

Проголосовали единогласно, для голосования внести в бюллетень для голосования.

2. По второму вопросу: Отчет председателя правления ТСЖ по хозяйственно финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2020 год;

Слушали: *Председателя Правления ТСЖ «Чичерина, 21» Журавлева В.А.*

В 2020 году правлением ТСЖ «Чичерина, 21» продолжилось выполнение работ намеченных с 2014 года по н.в. для комфортного проживания жителей:

а) проведен косметический ремонт лестничной противопожарной клетки от 1 этажа до 5 этажа. Всего на общую сумму = 52 000 рублей.

б) отремонтировали и заменили пуско-регулирующую аппаратуру в щитовой для нормальной работы АВР для автоматического переключения фаз на лифты, на общую сумму = 5 940,00 руб. (жители нашего дома больше не будут испытывать неудобства при переключении фаз и отключении электроэнергии ПАО «Челябэнерго»). Заменили трансформаторы тока на сумму = 6 862,50 руб. на вводных приборах учета в щитовой, для обеспечения точного учета.

в) Заменили и установили откатные ворота Удобство и практичность новых ворот почувствовали все жители дома.

Предлагалось участие жильцов дома 21Б в установке новых ворот, но они категорически отказались. Теперь же они в этом году предлагают нам участвовать (денежными средствами) в расширении своей территории до детского сада и реконструкции детской площадки. Хотелось бы услышать ваше мнение.

г) Продолжаем пользоваться услугой «тревожная кнопка», очень помогает в работе, ежемесячный платеж = 500 руб.

д) Установлены двери ПВХ на переходные балконы, взамен деревянных на всех этажах - 20 шт. за счет средств капитального ремонта на общую сумму = 265 093,79 руб. и 8 шт. дверей ПВХ за счет собственных средств на общую сумму = 83 240,21 руб.

е) В 2019 году был выполнен капитальный ремонт фасада. Для окончательного ремонта фасада необходимо провести ещё окрасочные работы. Предварительная смета 1 519 тыс руб. В настоящее время на счёте капитального ремонта порядка 678 тыс.руб. – этой суммы не хватает для полной окраски. В 2021-2022 годах необходимо довыполнить работы по окраске фасада.

з) Освидетельствовали 2 лифта = 4 704,15 руб. и оформили на лифты страхование гражданской ответственности на сумму 10 000 000 руб., за страховку заплатили 1 500 руб.

и) Капремонт лифтов – 149 703,18 руб. заменены грузовые лебедки и троса по предписанию технадзора.

и) Подходит срок замены приборов учета расхода тепла на дом, это значить надо получать новые ТУ; разрабатывать проект с диспетчеризацией, приобретать и менять весь узел учета тепла. Предварительно стоимость проведения данной работы до 300 тыс. рублей

к) За счет операторов связи обслуживаются все видеокамеры и регистратор.

Все работы выполнены без дополнительного сбора средств.

Но все что делается для улучшения технического состояния дома, соблюдения правил пожарной безопасности находит понимания не среди всех собственников, некоторые собственники и жильцы не хотят сохранять нормальное состояние конструкций дома и соблюдения пожарной безопасности для нормальной благоприятной жизни.

Члены Правления ТСЖ принимают все меры для нормального содержания придомовой территории, косметического ремонта всего подъезда, но у нас в доме есть люди, которые позволяют портить стены, рисовать непотребные рисунки и наносить на стены и фасад непонятные надписи. Все это контролируется администрацией района и города, ГЖИ, выносятся предупреждения и налагаются штрафы. За эти художества, снова придется платить жильцам. В настоящее время, на многих этажах окурки, есть даже шприцы. Продолжается курение на балконах и попадание пепла и горящих окурков на балконы нижележащих этажей, что может привести к пожару, а соседи сверху задыхаются от дыма.

Вокруг дома можно по утрам обнаружить массу шприцов, предметов личной гигиены, окурки, хотя у всех дома есть мусорное ведро, куда это можно выбросить.

Огромная просьба владельцам собак выводить их на прогулку в намордниках, а также проводить и выполнять мероприятия по предупреждению бешенства собак и других животных, которые находятся в воспитании у собственников.

Правлением проведена большая работа по выявлению квартир, увеличивших площадь квартиры за счет присоединения лоджий. Ещё раз правление обращается с просьбой: кто не оформил документально присоединение – оформить или написать заявление в правление об увеличении площади квартиры.

Правление ТСЖ продолжает работать со злостными неплательщиками. Их у нас 3 собственника - это квартиры 7, 29 и 67. За долги, накопившиеся в период 2015 – 2020г.г с собственниками ведут работу приставы Калининского района.

По решению собственников, протоколы ООС от 05 июня 2011 года, № 2 и 3 от 06 июня 2012 года территория вокруг дома огорожена и установлено видео наблюдение, протокол № 6 от 23.06.2016 г.. Все жильцы оплатили эти работы ещё в 2013 – 2016г.г. Собственник квартиры № 7 обязан тоже их оплатить, но он опять в наглую эти платежи игнорирует. Кроме того, собственник квартиры № 7 даже призывает жителей не платить, постоянно говоря им, что я мол не плачу и никто ничего не сможет сделать, можно жить и без оплаты. У ТСЖ имеется множество решений суда на принудительное взыскание долга, но их семья поступает очень нагло и хитро, у них будто бы в собственности ничего нет – все оформлено на подставных лиц, даже с женой оформлен развод, хотя все время живут вместе и с ними их совместные двое детей. Все решения судов переданы в службу судебных приставов Калининского района. Не смотря на многочисленные обращения в РОСП Калининского района, в Управление судебных приставов Челябинской области, приставами не произведено наложение ареста на имущество, принадлежащее семье

собственника квартиры № 7. Жители очень возмущены, что мы ничего сделать с ними не можем, и права всех жителей ущемляются, в форме недополученных услуг. В конфликте, по которому собственник квартиры № 7 обратился в ГЖИ, они тоже заявили, что то, что они не оплачивают ни коммунальные услуги, ни целевые платежи, что это вообще другое, а вот по их мнению, что им не перепрограммировали ключ, их права ущемлены.

Основная часть собственников платят обязательные платежи своевременно.

У нас в доме во всех квартирах установлены водяные счетчики. Но собственники неправильно передают показания. В результате получается разница до 160 куб.м. в месяц, этот расход ПОВВ относит на общедомовые нужды, которые распределяются между всеми собственниками. Для справедливого начисления ОДН за энергоресурсы собственники приняли решение о расчете платежей пропорционально площади с учетом показаний общедомовых приборов учета, в общем и далее будем платить «за того парня».

Долг ТСЖ перед поставщиками услуг на 31.12.2020 года составлял 111 100,57 руб., в том числе: ИП Агулов С.И.(домофон) -8 730 руб., ООО «Лифтремонт» - 54 640 руб., ООО «Аскон» - 20 206 руб. (обслуживание пож. сигнализации), что свидетельствует о несвоевременных платежах и безответственном подходе к финансовой дисциплине наших собственников. Неоплаченные налоги - 27 698,55 руб.- страховые взносы в ПФР.

С 2014 года и по настоящее время создан и работает свой сайт и производится обязательное размещение информации на портале «Реформа ЖКХ» и в настоящее время размещается обязательная информация по дому в системе ГИС ЖКХ, в том числе ежемесячное начисление квартплаты и взносов на капитальный ремонт. Также опубликованы все основные данные по дому и размещается информация о текущей работе, расходах, для всероссийского обозрения, где выложены все основные данные по дому. Произведена замена подводящих трубопроводов холодной воды с заменой запорной арматуры, отремонтирован пожарный водопровод.

Все капитальные ремонты выполнены с гарантией – 5 лет.

В 2020 году началась очередная эпопея с заменой счётчиков электричества: на этот раз нам предлагают установить «интеллектуальные приборы учёта». Выглядят они точно так же, как и старые, а вот начинка поменялась — умный счётчик обзавёлся доступом в интернет. Если потребитель заметил, что прибор учета сломался, он может обратиться в сетевую организацию, к гарантирующему поставщику. Также проблема может быть выявлена в ходе процедуры проверки приборов учета. В обоих случаях он будет заменен на счетчик нового образца, (умные счетчики) — объяснили в Минэнерго. Устанавливать новый прибор учета немедленно и собственноручно не нужно — его меняют, когда придет время. Причем вне зависимости от вашего желания — закон гласит, что перевести на новую систему нужно всех потребителей. Конечно, если счетчик находится в квартире, то электриков на свою территорию можно не пускать. Правда, тогда придется платить по нормативам, да еще и с учетом повышающего коэффициента — это сделано для того, чтобы все-таки мотивировать вас поставить счетчик. Разница в оплате существенная: без счетчика тариф увеличат в полтора раза.

Выполнен и ведется регулярный анализ работы за все время работы ТСЖ.

По решению ОСС почти все собственники установили двери в карманы на своих этажах. ОСС утвердило и разрешило установить двери на карманы, не нарушая правил пожарной безопасности – свободный доступ к кранам пожарного трубопровода, приборам и датчикам пожарной сигнализации. Проверкой проведенной пожарнадзором 30.07.2020 году выдано предписание и представление № 033240 в котором указано, что собственники помещений нашего дома не выполнили предписание, выданное в 2019 году и не демонтировали двери в карманах, которые установлены без учета проектных решений по планировке мест общего пользования, что не соответствует Правилам утвержденным Правительством РФ от 25.04.2012 г. № 390 «О противопожарном режиме». За невыполнение Предписания пожарнадзора от 24.04.2019 года № 291/1/1, вынесено

Постановление о назначении ТСЖ «Чичерина, 21» минимального штрафа в размере 75 000,00 руб., который должны уплатить все собственники дома. (Правление ведет работу по обжалованию Предписания и Постановления о наложении штрафа через суд.) Те, кто установил в карманах перегородки, перекрыв доступ к пожарным кранам и пожарной сигнализации, отрезав потоки воздуха к клапанам вытяжки воздуха необходимо обеспечить нормальную работоспособность всего установленного пожарного оборудования. Всем собственникам не захламлять места прохода на площадках и демонтировать карманные двери.

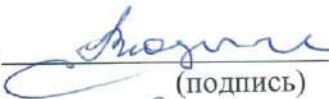
Распределение голосов собственников голосования по вопросам повестки дня (% от всех собственников и Членов ТСЖ «Чичерина, 21» - собственников помещений):

№	Вопросы, поставленные на голосование	За	Против	Воздер.
1	Выборы Председателя и секретаря собрания, утверждение повестки дня. Выбрать секретарем собрания – Бевзенко В.В. – кв. 14	98,56% 5395,88	0	1,44% 78,70
	Председателем собрания избрать Председателя Правления Журавлева В.А. Секретарем Бевзенко В.В. – кв. 14. Повестку дня утвердить.			
2	Отчет председателя правления Журавлева В.А. по хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2020 год. (Размещен на сайте и стенде ТСЖ)	82,25% 4503,08	6,33% 346,60	11,41% 624,90
	Утвердить отчет председателя правления Журавлева В.А. по хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2020 год.			
3	Отчет ревизионной комиссии за 2020 год. (Размещен на сайте и стенде ТСЖ).	80,72% 4419,08	4,84% 265,20	14,44% 790,30
	Утвердить отчет ревизионной комиссии за 2020 год			
4	Утвердить годовой план работ по содерж., обслуж. и ремонту общего имущества дома на 2021 год. (Размещен на сайте ТСЖ).	80,54% 4709,33	5,61% 306,90	13,85% 758,35
5	Принять и утвердить размер минимальных взносов на капитальный ремонт общего имущества на 2021 год – 8,60 руб./кв.м. утвержденный ПП Челябинской области 30.11.2020 № 627-П	82,95% 4541,08	8,99% 491,90	8,07% 441,60
6	Утвердить - капитальный ремонт с заменой приборов учета и контроля расхода тепла на отопление и ГВС, приборов учета тепла – 3-4 квартал 2022 года. Сумма до 300 000 руб. Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	72,86% 4600,03	5,21% 329,05	8,64% 545,50
7	Утвердить смету на 2021 год (Размещена на сайте и стенде ТСЖ) и тариф на содерж. и ремонт дома на 2021-22 год в размере 29,92 руб./кв.м. (в т.ч. содержание и ремонт – 23,71 руб./кв.м., услуги банка РКО – 0,8 руб./кв.м., общ. пожарной сигнализации - 1 руб./кв.м., обслуживание второго лифта – 2,92 руб./кв.м., домофон – 0,5 руб./кв.м., тревожная кнопка – 0,1 руб./кв.м., грязезащитные коврики – 0,2 руб./кв.м., работа с ГИС ЖКХ – 0,24 руб./кв.м., хозрасходы – 0,15 руб./кв.м., непредвиденные расходы – 0,3 руб./кв.м.)	65,19% 3568,84	13,60% 744,65	21,21% 1161,09
8	Утвердить – оградить территорию дома Чичерина, 21 на земельном участке кад. № 76:36:061002:4813 Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	82,39% 5201,78	2,97% 187,80	1,35% 85,00
9	Распределение суммы штрафа за нарушение правил пожарной безопасности, вынесенной пожарнадзором. Постановление №033250 от 06.08.2020 г. и постановление судебного пристава об ИП № 68996-21-7420 от 20.04.2021 = 75 000 + 10 000 руб. По данному вопросу выбрать только один из представленных вариантов!			
9.1	Утвердить Распределить сумму штрафа в равных частях на все квартиры, на этажах отраженных в предписании № 219/1/1 от 24 апреля 2019 года (двери, препятствия на путях эвакуации старые вещи и т.д.)	74,54% 4080,88	20,77% 1136,90	4,69% 256,80
9.2	Утвердить Отказаться от услуг консьержей на три месяца, из сэкономленных средств, поступающих с аренды, оплатить данный штраф	12,63% 691,32	84,59% 4630,76	2,79% 152,50
12	Утвердить - целевой фонд - сбор денежных средств на юридич. услуги по работе с должниками и уплате штрафов при проведении проверок МЧС, ГЖИ и т.д. по 2 000,00 руб. с помещения.	28,59% 1564,24	52,42% 2869,55	18,99% 1039,79
13	Утвердить Сдача в аренду места 2400x4800 для размещения киоска для продажи мороженого со стороны ул. Чичерина за 15 000,00 руб. в летние месяцы. Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	42,72% 2338,74	47,09% 2577,75	10,19% 558,09

Выводы: по вопросам № 1 – 9.1, решения приняты – решения приняты большинством голосов, по вопросам № 9,2; 12; 13 – решения не приняты.

Приложения:

- 1) Реестр собственников помещений многоквартирного дома на 3 л., в 1 экз.
- 2) Сообщение о проведении внеочередного общего очно – заочного собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 1 л., в 1 экз. + размещение на сайте ТСЖ «Чичерина, 21» + рассылка по электронной почте (сканы – 2 шт.), подтверждение в бюллетенях.
- 3) Документ, подтверждающий извещение собственников о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем за 10 дней до даты его проведения посредством размещения сообщений в местах, доступных для ознакомления всеми собственниками помещений на 1 л., в 1 экз. (Объявление на 1 этаже возле лифтов) + Размещение на сайте ТСЖ «Чичерина, 21».
- 4) Листы регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на общем очно – заочном собрании на 1 л., в 1 экз.
- 5) Листы регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, получивших бюллетени для голосования на общем очно – заочном собрании на 1 л., в 1 экз.
- 6) Решения собственников помещений в многоквартирном доме (протокол заседания счетной комиссии) на 1 листе, в 1 экз. (Бюллетени голосования).
- 7) Протокол заседания счетной комиссии на 2-х листах – в 1 экз.

Председатель общего собрания  (Журавлев В.А.) 25.05.21
(подпись) (дата)

Секретарь общего собрания  (Бевзенко В.В.) 25.05.21
(подпись) (дата)